



Maatschappelijk Centrum Zeewolde

nadere toelichting op aanpak en advieskosten



Zeewolde

Korte terugblik

- 30 mei 2024 opdracht tot verdere uitwerking scenario vorming Maatschappelijk Centrum Zeewolde
- Voorbereiding uitwerking samen met de Twee Snoeken (architect) en projectmanager (FFM)
- Voorstel door de Twee Snoeken verdere uitwerking met de vorming van een bouwteam en betrokkenheid externe adviseurs in ontwerpproces
- College van B&W positief besloten op voorstel tot vorming van een bouwteam
- Ondertekende intentieovereenkomst over de aankoop van Open Haven op 18 december is start om e.e.a. verder in gang te zetten w.o. dit voorstel



Zeewolde

zeewolde.nl



- Keuze voor een project aanpak en uitvoering.
- Drie (algemeen) toegepaste en bewezen aanpakken
 1. Traditionele aanpak
 2. Bouwteamaanpak
 3. Built and Design

Voorbereiding
uitwerking



Zeewolde

zeewolde.nl



Welke aanpak kiezen?

De keuze voor een bepaalde aanpak hangt af van verschillende factoren, zoals:

- **Complexiteit van het project:** Bij complexe projecten is een bouwteam vaak een goede keuze.
- **Tijdsdruk:** Bij projecten met een strakke deadline hebben bouwteam of built and design vaak de voorkeur.
- **Budget:** Bij een beperkt budget kan de traditionele aanpak een optie zijn, maar bouwteam kan kostenbesparend werken door optimalisatie.
- **Wensen van de opdrachtgever:** De mate van invloed op het ontwerp en de bereidheid tot risico zijn belangrijke overwegingen.

Vorbereiding
uitwerking



Zeewolde

zeewolde.nl



Kenmerk

Traditioneel

Bouwteam

Built and Design

Rolverdeling

Strikte scheiding

Multidisciplinair team

Aannemer
verantwoordelijk

Doorlooptijd

Lang

Kort

Kort

Flexibiliteit

Laag

Hoog

Gemiddeld

Innovatie

Laag

Hoog

Gemiddeld

Risico voor opdrachtgever

Laag

Gemiddeld

Hoog

Communicatie

Minder

Goed

Gemiddeld

De aanpakken
vergeleken



Zeewolde

zeewolde.nl



Conclusie

- Elke aanpak heeft zijn eigen voor- en nadelen. Het is belangrijk om de specifieke situatie te analyseren en de juiste aanpak te kiezen. Een goede voorbereiding en een duidelijke communicatie zijn in alle gevallen essentieel voor een succesvol project.
- Gelet op de complexiteit van het project, de functionele en bouwkundige uitdagingen, het grote aantal en verscheidenheid aan toekomstige, gebruikers is besloten te kiezen voor een bouwteam aanpak en een bouwteam te gaan vormen.

conclusie



Zeewolde

zeewolde.nl





Ontwerp en Uitvoering binnen een bouwteam



Zeewolde

Wat is een bouwteam

- **samenwerkingsverband** tussen de **opdrachtgever** (gemeente Zeewolde) en een aantal **adviseurs en uitvoerende partijen**.(de architect, projectmanager en meerdere (gespecialiseerde) bouwteam aannemers en andere adviseurs;)
- Het bouwteam zorgt ervoor dat de herbestemming op een **integrale manier** kan worden aangepakt.
- Een bouwteam wordt ingezet bij **gecompliceerde opdrachten** waarbij **meerdere disciplines en intensieve samenwerking nodig** is.
- Voor de **kwaliteit** is werken in een bouwteam gunstig, omdat partijen profiteren van elkaars expertise en **gezamenlijk sturen op prijs én kwaliteit**.



Zeewolde

zeewolde.nl



Hoe werkt een bouwteamconstructie

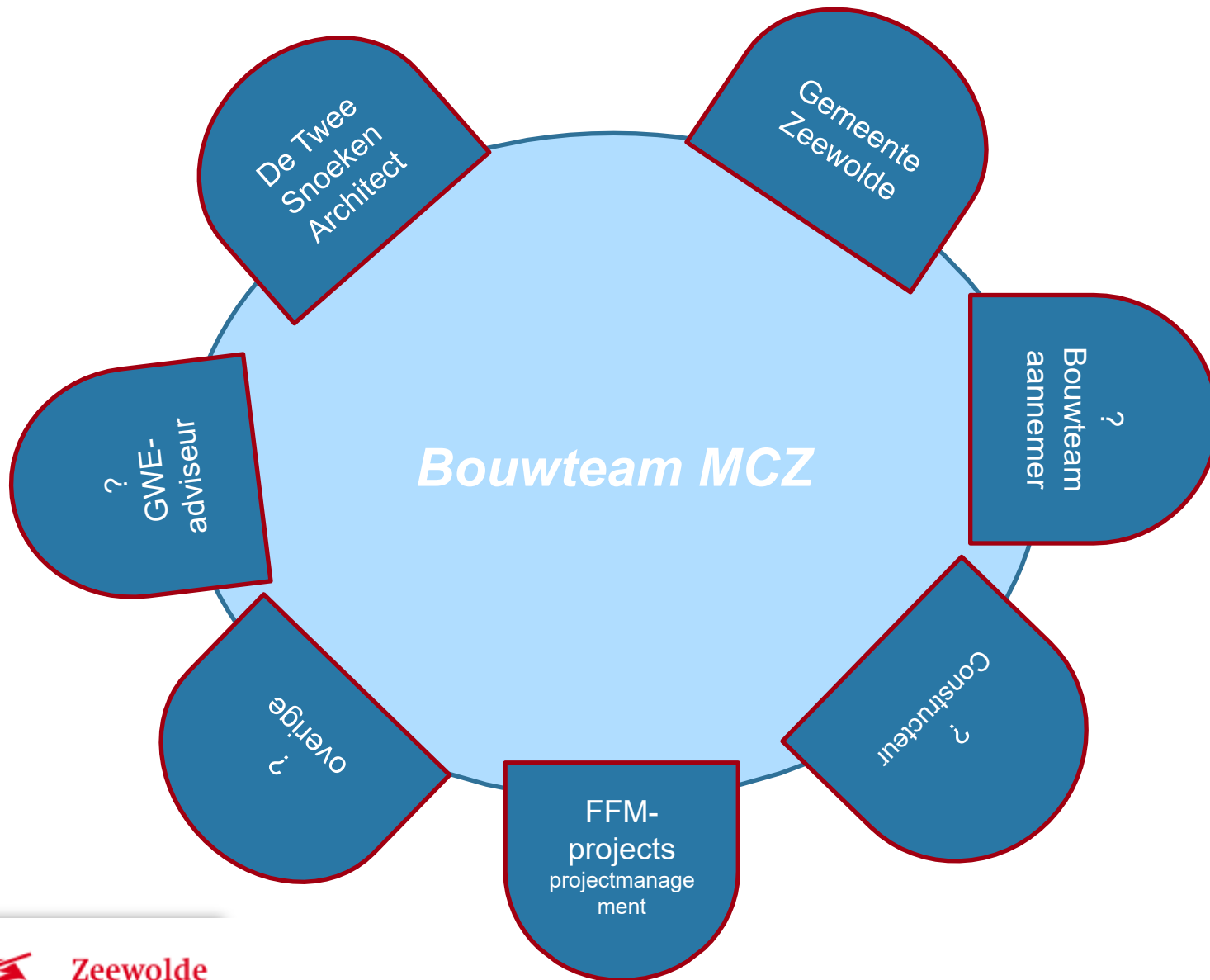
- **Heldere eisenformulering in de vorm van:**
 - vastgesteld programma van eisen ⚙️
 - haalbaarheidsonderzoek ⚙️
- **Selectie van geschikte partner(s)**
 - Architect – de Twee Snoeken ⚙️
 - Projectmanagement en begeleiding uitvoering – FFM-project ⚙️
 - Constructeur
 - GWE-adviseur
 - Bouwteammaannemer
 - Overige adviseurs w.o. ecologie, asbest, akoestiek e.d.
- **Bouwteamovereenkomst**
- **Integrale samenwerking**
- **Kwaliteits- en procesbewaking**



Zeewolde

zeewolde.nl





Het bouwteam MCZ



Zeewolde

zeewolde.nl

- Oorspronkelijk voorbereidingskrediet voorzag in de advieskosten voor:
 - Structuurontwerp
 - Voorlopig Ontwerp.
- Aangevraagde aanpassing van het voorbereidingskrediet voorziet **ook** in de advieskosten voor:
 - De inzet van externe adviseurs (bouwteam aannemer, constructeur, installateur e.a.) in ontwerpfase
 - de voorbereidingsfase (tot aan definitief ontwerp)
 - de uitwerkingsfase (o.a. technisch ontwerp, prijs- en contract vorming, opdrachtverstrekking)
 - uitvoering (bouwbegeleiding en oplevering)
- Advieskosten voor gehele traject.

Advieskosten



Zeewolde

zeewolde.nl



kostenfasering					
					restant t.o.v. beschikbaar voorbereidingskrediet
3e voorbereidingskrediet			€ 160.000,00		
fase 1.		ontwerpfase			
		structuurontwerp	€ 65.828,00		€ 94.172,00
		voorontwerp	€ 144.219,00		€ -50.047,00
		definitief ontwerp	€ 290.000,00		€ -340.047,00
				€ 500.047,00	
fase 2.		afronding voorbereidingsfase			
		technisch ontwerp	€ 97.500,00		€ -437.547,00
		prijs en contractvorming	€ 25.000,00		€ -462.547,00
				€ 122.500,00	
fase 3.		uitvoering			
		uitvoeringsgereed ontwerp	€ 87.500,00		€ -550.047,00
		directievoering	€ 110.000,00		€ -660.047,00
				€ 197.500,00	
				€ 820.047,00	

Advieskosten – per fase

inclusief de kosten voor de externe bouwteam-adviseurs



Zeewolde

zeewolde.nl



- Fases:

- Fase 1. Op basis van resultaten voorbereidingsfase wordt een voorstel voorgelegd aan de Raad voor besluit over de uitvoering.
- Fase 2: Technisch ontwerp, prijs en contractvorming
- Fase 3: Uitvoering

- Op basis van besluit gemeenteraad 3 juli 2025:

- Wordt de uitvoering van de herontwikkeling opgestart (fase 2. en fase 3.)
- Vindt de aankoop van Open Haven plaats

Vervolg



Zeewolde

zeewolde.nl



